MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2023

Appell Inferjuri Numru 31/2021 LM

Michael Angelo Fenech (K.I. Nru. 440647M)
('ir-ritrattand')

vs.

L-Awtorità tal-Ippjanar
('ir-ritrattata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Din hija talba għal ritrattazzjoni magħmula mir-ritrattand **Michael Angelo Fenech (K.I. Nru. 440647M)**, [hawnhekk 'ir-ritrattand'], minn sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) [minn issa 'l quddiem 'il-Qorti tal-Appell'], tas-16 ta' Marzu, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza deċiża fl-appell'], li permezz tagħha l-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell tal-appellant [hawnhekk 'ir-ritrattand'] fil-konfront tal-**Awtorità tal-Ippjanar** [hawnhekk 'l-Awtorità ritrattata'] u

kkonfermat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Lulju, 2021, bl-ispejjeż kontra l-appellant.

Fatti

2. Fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant għamel riferiment għal deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar [minn issa 'it-Tribunal'] fid-29 ta' Lulju, 2021. Ir-rikorrent ibbaża r-rikors tal-appell tiegħu mid-deċiżjoni tat-Tribunal fuq il-fehma li t-Tribunal żbalja u għamel enunċjazzjoni ħażina tal-liġi. Qal li qabel ingħatat deċiżjoni mit-Tribunal, diġà kien hemm deċiżjoni li l-bini in kwistjoni, ċjoé l-iżvilupp propost minnu, għandu faċċata fuq triq eżistenti. Qal li dik id-deċiżjoni tikkostitwixxi ġudikat u t-Tribunal ma setax għajr jimxi fuq l-iskorta ta' dak li kien ġie deċiż. Qal li għalhekk it-Tribunal kien żbaljat meta injora s-sentenza tal-Qorti li kienet iddeċidiet il-kwistjoni, fis-sens li l-iżvilupp propost minnu ser ikun qiegħed jagħti fuq triq eżistenti. Qal li minkejja li t-Tribunal sostna li kien hemm tibdil fid-definizzjoni tal-liġi, dan ma kienx jaf jindika tibdil sostanzjali fid-definizzjoni ta' triq bejn id-data meta ngħatat is-sentenza u l-preżent, fattur li kien essenzjali biex l-argument tiegħu seta' jreġi. L-appellant qal li anki indipendentement mill-kwistjoni tal-ġudikat, it-Tribunal ma kienx korrett meta kkonkluda li l-passaġġ in kwistjoni ma kienx triq, meta l-provi kollha juru li din kienet triq għall-effetti u l-iskopijiet kollha tal-liġi. Permezz tar-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant talab sabiex id-deċiżjoni tat-Tribunal tiġi revokata u sabiex it-Tribunal jogħġbu joħroġ il-permess kif mitlub.

Mertu

3. Bħala sfond, jirriżulta li l-appellant kien intavola applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, sabiex ikun jista' jibni diversi fondi fuq sit ġewwa Triq Tonin Attard, Marsaxlokk. L-Awtorità tal-Ippjanar irrifjutat il-permess mitlub għaliex l-iżvilupp propost ma kienx ser ikollu faċċata fuq triq pubblika, kif ukoll għaliex l-estensjoni proposta tat-triq privata li hemm riferiment għaliha fil-pjanti, kienet ser tkun usa mill-passaġġ eżistenti. L-Awtorità tal-Ippjanar spjegat li dan jimplika li l-iżvilupp propost ser ikun jinkludi t-twessigħ ta' triq eżistenti, li jista' jsir biss wara li tiġi sottomessa *Planning Control Application.*

4. L-Awtorità tal-Ippjanar fir-risposta tal-appell tagħha qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet waħda korretta, u kellha tiġi kkonfermata mill-Qorti tal-Appell. Qalet li l-appell tal-appellant kien imsejjes fuq interpretazzjoni ta' fatti, u ta' liġijiet u regolamenti tal-ippjanar li ġew interpretati mit-Tribunal b'mod korrett. Qalet li l-Qorti tal-Appell mhijiex sede tat-tielet istanza fejn tista' tiġi kkontestata kull deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, iżda l-appell quddiem il-Qorti tal-Appell għandu jkun ristrett fuq punt ta' liġi. L-Awtorità appellata qalet li għahekk l-appell tal-appellant ma kellux isir biex jiġu interpretati mill-ġdid fatti, liġijiet u regolamenti tal-ippjanar li ġew interpretati mit-Tribunal b'mod korrett. L-Awtorità tal-Ippjanar qalet li meta l-appellant intavola appell abbażi ta' interpretazzjoni mill-ġdid ta' fatti u ta' liġijiet relattivi, dan kien qiegħed iqis il-Qorti tal-Appell bħala qorti tat-tielet istanza, u dan għaliex il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ma tistax tinterpreta fatti, leġislazzjonijiet u regolamenti li ġew interpretati mit-Tribunal b'mod korrett, mhux biss għaliex din il-kompetenza hija limitata għat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-

Ambjent u l-Ippjanar iżda wkoll għaliex f'każ li tagħmel hekk, il-Qorti tal-Appell tkun qegħda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha u indirettament tkun qiegħda taġixxi bħala Qorti tat-tielet istanza.

5. Fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant f'dawk il-proċeduri għamel riferiment għas-sentenzi fl-ismijiet **Michael Fenech nomine *vs.* Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, deċiżi fit-8 ta' Ottubru, 2014 u fid-9 ta' Lulju, 2015. L-Awtorità tal-Ippjanar, appellata f'dawk il-proċeduri, għamlet riferiment għal dawn is-sentenzi, u qalet li l-appellant kien qiegħed jonqos milli jkun leali lejn dak li ġie deċiż mit-Tribunal, u milli jifhem li d-deċiżjoni appellata kienet konsegwenza ta' dak li ġie deċiż f'dawn is-sentenzi. L-appellata rreferiet għall-pjanta annessa mar-rikors tal-apppell li ġġib in-numru ta' referenza 126b, u qalet li fir-rigward tal-PA679/08, l-applikazzjoni ġiet approvata b'faċċata li tagħti għal fuq Triq Ċiċerun, li hija triq parallella ma' Triq Tonin Attard. Qalet li dan il-permess ġie mogħti fid-dawl tal-fatt li l-proprjetà kellha faċċata fuq Triq Ċiċerun, u ġiet approvata bi spazju magħluq li jagħti fuq Triq Tonin Attard. Qalet ukoll li dan l-iżvilupp ġie approvat b'faċċata li tagħti direttament fuq żewġ toroq li jidhru skemati fil-Pjan Lokali, bil-parti ta' wara miftuħa indikata bħala "*extra skin to be constructed when adjacent third party buildings are approved".* L-Aworità tal-Ippjanar qalet li għalhekk huwa ċar li meta ġiet approvata din l-applikazzjoni, din saret fl-isfond tal-fatt li l-binja approvata kellha faċċata fuq żewġ toroq, bil-parti ta' wara jkollha spazju miftuħ li minflok ġie żviluppat b'bini, tħalla miftuħ bħala aċċess pedonali limitatament għall-persuni tal-blokka, u dan meta wieħed iqis li dan l-ispazju kellu jkun magħluq b'qoxra mad-dawra. L-

appellata qalet li għalhekk isegwi li l-proprjetajiet li jiġu fuq il-lemin tal-binja ma kellhomx aċċess għat-triq kif tidher fl-iskema tal-Pjan Lokali.

6. L-Awtorità tal-Ippjanar għamlet riferiment għall-applikazzjoni numru PA2476/10, li kienet applikazzjoni tat-tip *Outline,* fejn l-iżvilupp ġie approvat fuq il-bażi ta' dan il-prinċipju. Qalet li hija rrifjutat l-applikazzjoni abbażi tal-fatt li l-proprjetà ma kellhiex *frontage* fuq triq skemata. Qalet li minn din id-deċiżjoni kien hemm sensiela ta' deċiżjonijiet, bl-aħħar waħda tkun li l-ispazju li jwassal għall-proprjetà odjerna kien jikkostitwixxi triq pubblika. L-appellata għamlet riferiment għal dak li qal it-Tribunal, fejn qal li fil-prinċipju m'hemmx aktar ostaklu biex jinħareġ il-permess għall-iżvilupp tas-sit, għaliex l-applikazzjoni hija waħda *outline.* It-Tribunal qal li dettalji ta' disinn u forma jkunu suġġett għal aktar evalwazzjoni f'każ li tiġi ppreżentata *full development application.* L-Awtorità appellata qalet li huwa prinċipju mhux ikkontestat li meta tiġi approvata applikazzjoni tat-tip *outline,* dak li jiġi approvat huwa l-prinċipju tal-iżvilupp, u fil-fatt ma jiġu approvati l-ebda pjanti, għajr għal *site plan.* Qalet li dettalji bħad-disinn u l-forma tal-iżvilupp normalment jiġu analizzati f'aktar dettall meta tiġi sottomessa l-applikazzjoni kompluta. Qalet li meta ġiet sottomessa l-*full development application* (PA8386/19), l-applikazzjoni ġiet rifjutata mill-Awtorità tal-Ippjanar, u din id-deċiżjoni ġiet appellata, bil-kawża għadha pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

7. L-appellata għamlet riferiment għall-applikazzjoni PA3031/18, rigward is-sit li jinsab fuq in-naħa tax-xellug ta' dak bir-referenza PA679/08, fejn qalet li l-applikazzjoni tinkludi *front garden* li jxaqleb fuq il-linja tat-triq approvata fil-Pjan Lokali. Qalet li din l-applikazzjoni ġiet approvata skont il-pjanta annessa, u

li kien hemm appell quddiem it-Tribunal u quddiem il-Qorti tal-Appell, li fid-deċiżjoni tagħha ddeċidiet li l-Awtorità tal-Ippjanar kellha l-obbligu li tqis l-iżvilupp fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tal-ippjanar approvati, u li l-proposta kienet tinkwadra mal-allinjament stabbilit, filwaqt li drittijiet vantati ta' natura ċivili ma kellhomx jiġu mistħarrġa. L-Awtorità tal-Ippjanar irrilevat ukoll li l-applikazzjoni PA3820/19 fir-rigward tas-sit fuq in-naħa tal-lemin tas-sit adjaċenti, ġiet rifjutata.

8. L-Awtorità tal-Ippjanar qalet li meta wieħed jikkonsidra l-liġijiet, ir-regolamenti, u l-*policies* tal-ippjanar rilevanti, u minkejja li d-definizzjoni ta' 'triq' fil-Kap. 552 hija waħda ġenerika b'tali mod li tinkludi kull forma ta' aċċess, wieħed irid jikkonsidra din id-definizzjoni fid-dawl ta' definizzjonijiet oħra mogħtija minn linji gwida differenti tal-ippjanar, u li huma intiżi għall-applikazzjoni speċifika ta' konsiderazzjonijiet tal-ippjanar. Qalet li fil-każ odjern, l-iżvilupp propost kien ser jagħti direttament mhux fuq triq pubblika, iżda fuq għalqa, u dan kellu jiġi kkonsidrat fl-isfond tal-liġijiet viġenti. Qalet li t-triq in kwistjoni mhijiex waħda skemata u wieħed irid iqis li l-pjanti sottomessi mill-appellant fil-proċess tal-applikazzjoni kienu jindikaw li l-allinjament ta' Triq Tonin Attard idur 'il fuq. Qalet li lanqas ma jirriżulta li kien hemm xi manutenzjoni tat-triq, u dan meta wieħed iqis li t-triq ġiet asfaltata sat-tarf tal-allinjament tat-triq.

9. L-Awtorità tal-Ippjanar qalet li kif stqarr it-Tribunal, kien hemm bidla fid-definizzjoni ta' x'jikkostitwixxi *"internal residential development",* li llum tinkludi "*residential development which takes place on land: (a) located behind*

a developed area (backland) or (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road."

10. L-Awtorità tal-Ippjanar qalet li fl-isfond tal-fatt li l-applikazzjoni tal-appellant tinkludi aktar minn residenza waħda li ma kellhiex faċċata fuq triq skemata, sabiex il-proposta setgħet tiġi kkonsidrata, l-applikant l-ewwel kellu jissottometti applikazzjoni tal-kontroll tal-ippjanar *ai termini* tal-artikolu 54(2) tal-Kap. 552, u dan sabiex l-allegat passaġġ jiġi rikonoxxut bħala triq skemata. Qalet li hawnhekk wieħed irid jifhem l-intenzjoni tal-leġislatur meta dan irregola s-sitwazzjoni ta' toroq pubbliċi bir-regolamenti msemmija, għaliex l-Awtorità tal-Ippjanar hija mogħbijja bir-responsabbilità tal-ippjanar, li jinkludi fih mhux biss it-twaqqif ta' żoni, iżda wkoll l-ippjanar ta' toroq. Qalet li dawn iż-żewġ fatturi jiddependu wieħed fuq l-ieħor, għaliex ir-rwol tal-ippjanar anki tat-toroq huwa intrinsikament marbut mal-fatt ta' dak li wieħed isib fis-sit. Qalet li bis-saħħa tat-*Temporary Provision Schemes* tal-1988 u wara tal-Pjani Lokali, il-leġislatur imbarka fuq pjan ta' stħarriġ li qies kif il-lokalità kellha tiġi ppjanata in kwantu toroq u żoni fl-isfond ta' dak li kien hemm legalment eżistenti fil-lokalità. Qalet li għalhekk il-leġislatur esiġa li qabel wieħed jipproponi żvilupp mhux fuq triq skemata, wieħed irid japplika b'applikazzjoni ta' kontroll tal-ippjanar, sabiex jitlob lill-Awtorità tbiddel l-allinjament stabbilit, u ssir emenda fil-Pjan Lokali. Qalet li huwa permezz ta' din l-applikazzjoni li l-Awtorità tkun tista' tistħarreġ jekk l-allinjament jistax jitranġa kif propost, u sussegwentement jekk l-applikazzjoni tkun approvata, jekk l-applikazzjoni tal-iżvilupp tkunx tista' titqies fl-isfond ta' triq skemata. L-Awtorità tal-Ippjanar għamlet riferiment għall-Policy P34 tad-*Development Control and Design Guidance 2015,* li tispjega

b'mod ċar l-importanza tal-allinjament tal-bini, u dan meta wieħed jikkonsidra li: "*The building line is one of the most fundamental parameters that define the basic framework for a street.*" Qalet li fil-każ odjern, l-appellant ressaq applikazzjoni tal-iżvilupp mingħajr ma qies l-implikazzjonijiet tal-parametri tal-ippjanar rilevanti. Qalet li t-triq kif skemata saret għal raġuni, u f'każ li Triq Tonin Attard titħalla tibqa' dieħla dritt, din ser tibqa' sejra f'Kappella skedata fi Grad 1. Qalet li kien għalhekk li l-leġislatur ried li t-triq tibqa' ddur kif fil-fatt hija skemata.

Is-sentenza deċiża fl-appell

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Marzu, 2022, il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell tal-appellant, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidrat:***

L-aggravju tal-appellant hu illi t-Tribunal injora li din il-Qorti ġia ppronunzjat ruħha f'applikazzjoni oħra PA2746/01 (Appell 11/2015 deċiż fid-9 ta' Lulju, 2015) li teżisti triq li tiffronteġġja dak l-iżvilupp. Billi l-iżvilupp mertu tal-appell jiffronteġġja l-istess triq it-Tribunal ma setax jasal għal konklużjoni differenti billi d-definizzjoni ta' triq ma inbidlitx u anqas il-passaġġ li l-Qorti ġia ppronunzjat li hu 'triq' skont is-sentenza fuq ċitata.

*Din il-Qorti tibda biex tqis illi s-sentenza msemmija mill-appellant ingħatat b'referenza speċifika għal dak li kien jipprovdi l-Kap. 504 kif kien fiż-żmien rilevanti, u l-policy 3.8 tal-linji gwida tad-*Development Control Policy *tal-2007. Il-Qorti għal aktar kjarezza qed tirriproduċi l-parti rilevanti ta' dik id-deċiżjoni li għandha l-mertu tagħha fuq din il-vertenza:*

> Internal development means residential development which takes place on backland, land without a frontage on an existing public street or with only a narrow frontage onto a public street.

*Il-Qorti terġa' tikkonferma dak deċiż mill-Qorti fl-2015. Però l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell irid jinqara skont id-*Development Control Policy *tal-2015 rigward l-interpretazzjoni ta'* 'internal development'.

Fid-Development Control tal-2007 internal development *kien ifisser:*

> Internal development means residential development which takes place on backland, land without a frontage on an existing public street or with only a narrow frontage onto a public street.

*Fid-*Development Control *tal-2015* internal development *kien ifisser:*

> Internal residential development means residential development which takes place on land: (a) located behind a developed area (backland) or (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road.

Il-Qorti tara differenza sostanzjali bejn il-pożizzjoni legali hekk kif kienet fiż-żmien tas-sentenza tal-Qorti tad-9 ta' Lulju, 2015 għal dik li hi llum. Filwaqt illi l-Qorti ssostni li tifsira ta' triq hi kif jidher fil-glossarju tal-Kapitolu 552 ċioe:

> "triq" tfisser kull triq, sew jekk pubblika sew jekk privata, u tinkludi kull triq, pjazza, bitħa, sqaq, sqajjaq, pont, passaġġ bir-riġel, passaġġ jew moll, sew jekk jgħaddi t-traffiku minnhom sew jekk le.

Però fejn hemm żvilupp li għalih ma hemmx aċċess fuq <u>schemed</u> road *(sottolinear tal-Qorti) l-iżvilupp jitqies* internal development *sakemm ma jsirx* planning control application. *Hi l-fehma tal-Qorti illi l-fatti juru li llum hemm passaġġ kif kien fi żmien is-sentenza fuq riferita u għall-finijiet ta' definizzjoni it-'triq' jitqies li dan il-passaġġ jikkostitwixxi triq. Però l-linji gwida tad-DC 2015 tikkwalifika l-kwalità ta' triq u trid li l-iżvilupp jaffaċċja* 'schemed road' *ċioe triq li ġia tidher jew ippjanata fil-pjan lokali. Ma saret ebda prova li dan il-passaġġ, għalkemm jikkostitwixxi 'triq' fis-sens tad-definizzjoni ta' triq, hu* 'schemed road' *biex ma jitqiesx li l-iżvilupp hu ta'* 'internal development'.

Għalhekk it-Tribunal kien legalment korrett fid-determinazzjoni tal-kwistjoni abbażi tal-liġijiet, pjanijiet u policies eżistenti fil-mument tad-deċiżjoni u l-aggravju ma jistax jiġi milqugħ.

Decide
Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell ta' Michael Angelo Fenech u tikkonferma d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Lulju, 2021. Spejjeż għall-appellant."

It-Talba għal Ritrattazzjoni

12. Ir-ritrattand ressaq talba għal ritrattazzjoni mis-sentenza deċiża fl-appell, permezz ta' rikors ippreżentat fil-15 ta' Ġunju, 2022, fejn talab lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza deċiża fl-appell fis-16 ta' Marzu, 2022, billi ttieħdet b'applikazzjoni ħażina tal-liġi kif kontemplat fl-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk tordna r-ritrattazzjoni u s-smigħ mill-ġdid tal-istess appell sabiex kollox jiġi deċiż skont il-liġi. Ir-ritrattand għamel riferiment għall-parti tas-sentenza deċiża fl-appell li tgħid li s-sentenza msemmija minnu ingħatat b'riferiment speċifiku għal dak li kien jipprovdi l-Kap. 504 kif kien fiż-żmien rilevanti, u fejn il-Qorti għamlet riferiment għad-definizzjoni ta' '*internal development'* fl-2007 u d-definizzjoni tal-istess terminu fl-2015. Il-Qorti qalet ukoll li hemm differenza sostanzjali bejn il-pożizzjoni legali kif kienet fiż-żmien tas-sentenza tad-9 ta' Lulju, 2015, għal dak li hija llum. Ir-ritrattand qal li għandu jirriżulta li l-Qorti tal-Appell għal dan il-każ applikat ir-regolamenti tad-*Development Control* tal-2015, meta kienu japplikaw ir-regolamenti tal-2007, u dan għaliex l-applikazzjoni għall-iżvilupp tiegħu daħlet qabel id-dħul fis-seħħ tar-regolamenti tal-2015, li daħlu fis-seħħ fis-16 ta' Novembru, 2015. Qal li huwa minnu li l-applikazzjoni ġiet ivvalidata wara din id-data, iżda huwa m'għandu l-ebda ħtija għal dan, għaliex dan kien riżultat ta' manipulazzjoni da parti tal-Awtorità ritrattata sabiex tipprovdi l-bażi għaliex l-applikazzjoni tiegħu kienet qegħda tiġi miċħuda, meta l-applikazzjoni tiegħu setgħet ġiet vvalidata qabel abbażi tar-regolamenti li kienu viġenti preċedentement. Qal li għalhekk huwa evidenti li l-Qorti kellha tapplika r-regolamenti tad-*Development Control* tal-2007, li kienu in vigore fiż-żmien meta saret l-applikazzjoni in kwistjoni, u qal

li huwa għalhekk li l-appell tiegħu kellu jirnexxi. Qal li l-applikazzjoni tar-regolamenti tal-2015 kienet żbaljata u erronea għaliex f'dan il-każ kellhom japplikaw ir-regolamenti tal-2007.

13. Ir-ritrattand qal ukoll li d-definizzjoni ta' triq kif inhi definita mil-liġi u adottata mill-Qorti fis-sentenza ċċitata minnha, bl-ebda mod ma nbidlet, u għadha l-istess kif kienet meta ngħatat l-imsemmija sentenza, u għalhekk kienet erronea wkoll il-Qorti meta applikat id-definizzjoni tar-regolamenti minflok dik li tagħti l-liġi. Qal li ma jagħmel ebda sens li art żviluppabbli li tagħti fuq triq pubblika tiġi definita bħala '*internal development*'.

<u>Ir-Risposta tal-Awtorità ritrattata</u>

14. L-Awtorità intimata wieġbet li s-sentenza deċiża fl-appell hija ġusta u timmerita konferma, u m'hemm l-ebda lok li din tiġi disturbata. Qalet li l-proċess ta' ritrattazzjoni ma jservix bħala t-tieni appell, b'mod li taħt l-iskuża li kien hemm xi nuqqas proċedurali, il-Qorti tintalab terġa' twettaq eżerċizzju ta' ri-eżami, li fil-fatt ma jkun xejn għajr skrutinju mill-ġdid tal-konsiderazzjonijiet li tkun għamlet il-Qorti fis-sentenza li tagħha jintalab it-tħassir u s-smigħ mill-ġdid. L-Awtorità ritrattata qalet li l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti dritt għal ritrattazzjoni fejn sentenza tkun applikat il-liġi b'mod ħażin, u għalhekk ikun hemm lok għal ritrattazzjoni biss fejn il-Qorti tkun applikat artikolu tal-liġi minflok ieħor li kellu jkun applikat. L-Awtorità ritrattata qalet li għalhekk is-smigħ mill-ġdid ta' kawża ma jingħatax fejn l-ilment tal-parti li titlob ir-ritrattazzjoni jkun dwar it-tifsira jew l-interpretazzjoni li l-Qorti tkun tat għall-fatti li jirriżultawlha, jew tal-liġi li tkun tgħodd għal dawk il-fatti. Qalet

li r-ritrattazzjoni tingħata biss meta għall-fatti aċċertati, tiġi applikata liġi li ma kinitx tapplika għall-każ. Ir-ritrattata qalet li l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 jesiġi li min jitlob is-smigħ mill-ġdid ta' kawża, irid isemmi wkoll liema messha kienet il-liġi t-tajba li kellha tapplika għaliha. Qalet li r-ritrattand isostni li l-liġi li kellha tiġi applikata kienet id-*Development Control Policy and Design Guidance (DC 2007)* u mhux id-*Development Control Design Policy Guidance and Standards 2015 (DC 2015),* għaliex dik kienet il-liġi *in vigore* meta huwa ssottometta l-applikazzjoni tiegħu. Qalet li din il-pretensjoni tmur kontra kull prinċipju bażilari tal-ippjanar, u dan meta wieħed iqis li l-applikazzjonijiet tal-iżvilupp għandhom jiġu deċiżi skont il-*policies,* ir-regolamenti u l-liġijiet *in vigore* fil-mument tad-determinazzjoni tal-applikazzjoni għall-ippjanar, irrispettivament minn liema tkun l-entità li ser tieħu d-deċiżjoni, hijiex l-Awtorità regolatorja, it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar jew il-Qorti tal-Appell.

15. L-Awtorità ritrattata spjegat li dan il-prinċipju jsib l-applikazzjoni tiegħu fil-kunċett tal-ippjanar li huwa wieħed dinamiku, u huwa riflessjoni tal-esiġenzi tal-mument, u b'hekk huwa meqjus bħala materja ta' interess pubbliku. Qalet li applikazzjonijiet tal-iżvilupp ma joħolqux dritt vestit sakemm ma jkunux finalment deċiżi, u għalhekk l-applikazzjonijiet tal-iżvilupp jiġu kkonsidrati fid-dawl tal-*policies* u r-regolamenti tal-ippjanar fis-seħħ fil-mument tad-determinazzjoni tagħhom. Qalet li għalhekk ir-ritrattand m'għandux raġun jgħid li l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażina, għaliex jirriżulta li l-Qorti applikat il-liġi tajba b'mod korrett. Qalet ukoll li mhux minnu li kien hemm xi forma ta' 'manipulazzjoni' min-naħa tagħha, u bħala fatt għandu jirriżulta li din il-lanjanza qatt ma tqajmet mir-ritrattand qabel. L-Awtorità ritrattata qalet li għandu

jirriżulta li għal diversi snin ir-ritrattand naqas milli jottempera ruħhu mar-rekwiżiti mitluba minnu sabiex l-applikazzjoni tal-iżvilupp tiegħu setgħet tiġi validata. Qalet li kemm quddiem it-Tribunal kif ukoll quddiem il-Qorti tal-Appell, il-pretensjonijiet tar-rikorrent qatt ma kienu msejsa fuq liema *policies* huma applikabbli, u dan għaliex ir-ritrattand kien ben konsapevoli li r-regolamenti u l-*policies in vigore* huma l-liġijiet applikabbli fiż-żmien partikolari meta l-applikazzjoni tiegħu tiġi deċiża. Qalet li f'dawk l-istanzi, ir-ritrattand kien ikkontenda li hemm ġudikat li jeżisti, u għalhekk l-applikazzjoni tal-iżvilupp tiegħu trid tittieħed f'dak il-kuntest. L-Awtorità ritrattata qalet li l-Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha, daħlet fid-dettall tal-liġijiet rilevanti, u qieset fost oħrajn id-differenzi mil-lat legali tal-mod kif il-liġi u l-*policies* rilevanti inbidlu minn żmien li ġiet deċiża s-sentenza fl-ismijiet **Michael Fenech noe vs Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (Rikors Nru. 11/2015). Qalet li l-Qorti tal-Appell ikkonsidrat b'mod metikoluż dawn id-disposizzjonijiet, u ddeċidiet korrettement li l-applikazzjoni tal-liġi trid tkun dik tal-mument tad-deċiżjoni. Qalet li minn eżami tal-pretensjonijiet tar-ritrattand fir-rikors tiegħu, għandu jirriżulta li l-lanjanza tiegħu ma tinkwadrax taħt l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12, iżda hija sempliċiment nuqqas ta' qbil ma' interpretazzjoni tal-liġi t-tajba, li ġiet interpretata b'mod korrett.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

16. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ it-talba tar-ritrattand għal ritrattazzjoni. Ir-ritrattand isejjes it-talba tiegħu abbażi ta' dak li jipprovdi l-

artikolu 811(e) tal-Kap. 12, li jipprovdi għal smigħ mill-ġdid ta' kawża fejn Qorti tkun applikat il-liġi ħażin:

> "... għall-finijiet ta' dan il-paragrafu, jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza applikata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat deċiżjoni."

17. L-argument ewlieni tar-ritrattand huwa li fil-każ odjern, il-Qorti tal-Appell kien messha applikat il-*policy* viġenti fl-2007 u mhux il-*policy* applikabbli fl-2015, u dan għaliex meta huwa ntavola l-applikazzjoni tiegħu għall-iżvilupp, kienet għadha fis-seħħ il-*policy* tal-2007. L-Awtorità ritrattata eċċepiet li r-ritrattand kien imissu speċifika quddiem it-Tribunal liema hija l-liġi jew *policy* applikabbli fil-każ odjern, iżda l-Qorti tqis li r-ritrattand fil-fatt stqarr b'mod ċar liema fil-fehma tiegħu hija l-liġi li kellha tiġi applikata biex tiġi determinata l-applikazzjoni tiegħu. Iżda qabel tittratta l-kwistjoni fil-mertu, il-Qorti trid tagħmel diversi osservazzjonijiet dwar l-istitut tar-ritrattazzjoni, u speċifikament dwar ir-rekwiżiti li jridu jiġu sodisfatti sabiex it-talba tar-ritrattand għal smigħ mill-ġdid abbażi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 tkun tista' tiġi milqugħa. Hawnhekk ikun opportun li jsir riferiment għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Cutajar *vs.* Roberta Muscat**[1], fejn il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar dak li qiegħed jintalab mir-ritrattand:

> *"Ikun hemm lok għar-ritrattazzjoni taħt dan id-dispost "meta s-sentenza fuq punt ta' fatt kif stabbilit bis-sentenza impunjata ma tkunx konformi mal-liġi, u meta l-każ ma jkunx in referenza għall-interpretazzjoni ta' xi liġi li fuqha d-deċiżjoni tkun ġiet*

[1] 12.05.2003.

*espressament mogħtija" ("**Emmanuel Bonello et – vs – Edmund Percy Larchin**", Appell Ċivili, 15 ta' Diċembru, 1945). Effettivament "l-ipotesi ta' applikazzjoni ħażina tal-liġi tikkonkreta ruħha meta jkun hemm vjolazzjoni manifesta ta' liġi espressa u ċara u mhux soġġett għall-interpretazzjoni, rażjoċinji jew argomenti" ("**George Xuereb – vs – Dorothy Xuereb**", Appell Ċivili, 20 ta' Jannar, 1992).*

*Ġie affermat in linea ta' prinċipju, bosta drabi ribadit, illi jista' jkun hemm lok għar-ritrattazzjoni taħt dan is-subinċiż "jekk il-Qorti tkun applikat artikolu tal-liġi flok ieħor li kellu jkun proprjament applikat u ġie ritenut li kien infatti għalhekk li l-artikolu 816 tal-Kap. 12 meta jispeċifika x'għandu jkun fih l-attur promotur ta' ritrattazzjoni hija l-applikazzjoni ħażina ta' liġi l-attur għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata" ("**Vincenzo Borg – vs – Giuseppe Giordmaina**", Appell, 19 ta' Jannar, 1996)."*

18. Fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **George Abela vs. Joseph Cortis noe et**[2], il-Qorti imbagħad għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi biex jitqies li f'sentenza saret applikazzjoni ħażina tal-liġi jeħtieġ jintwera li, meta l-fatti huma tassew kif stabbiliti f'dik is-sentenza, id-deċiżjoni ma tkunx skont il-liġi. Dan mhux biżżejjed, għaliex ma hemm lok għal ebda ritrattazzjoni jekk kemm-il darba l-kwestjoni tkun fuq interpretazzjoni ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun tat deċiżjoni;

Illi minn dan joħroġ li s-smigħ mill-ġdid ta' kawża ma jingħatax fejn l-ilment tal-parti li titlob ir-ritrattazzjoni jkun dwar it-tifsira jew l-interpretazzjoni li l-Qorti (fis-sentenza attakkata) tkun tat lill-fatti li jirriżultawlha jew tal-liġi li tkun tgħodd għal dawk il-fatti. Ir-ritrattazzjoni tingħata biss meta għal dawk il-fatti aċċertati, tiġi mħaddma liġi li ma kinitx tapplika għall-każ. Terġa' u tgħid, f'każ bħal dan lanqas tingħata r-ritrattazzjoni jekk il-kwestjoni kienet tirrigwarda t-tifsira ta' liġi li fuqha l-Qorti tkun espressament iddeċidiet;

...

*Għalhekk, biex tingħata r-ritrattazzjoni, irid jinwera li l-Qorti applikat il-liġi l-ħażina fis-sentenza attakkata u mhux li applikat b'mod ħażin il-liġi t-tajba li kienet tgħodd għall-każ (App. Ċiv. **14.11.1997** fil-kawża fl-ismijiet **Hicklin et vs Hicklin** (Kollez. Vol. **LXXXI.ii.862**). Huwa minħabba f'hekk ukoll li l-liġi (Art. 816 tal-Kap. 12) – sewwasew b'referenza għall-kawżali maħsuba fil-paragrafu (3) tal-artikolu 811 – trid li min jitlob is-smigħ mill-ġdid ta' kawża jsemmi wkoll liema messha kienet il-liġi t-tajba li suppost*

[2] 20.11.2008.

> *kienet applikata (App. Ċiv.* ***24.9.2004 –*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs David Vella et****).”*

19. Għalhekk fil-każ odjern, ladarba r-ritrattand qiegħed jispeċifika liema hija l-liġi l-korretta li fil-fehma tiegħu kien imissha li ġiet applikata, hemm lok fejn il-Qorti tistħarreġ l-ilment li qiegħed isir taħt l-artikolu 811(e) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-ritrattand jinsisti li fil-każ odjern it-Tribunal u l-Qorti tal-Appell kien imisshom applikaw il-*policy* u r-regolamenti viġenti fl-2007, li kienet il-*policy* applikabbli fiż-żmien meta huwa ressaq l-applikazzjoni tiegħu għall-iżvilupp, u mhux il-*policy* tal-2015 li kienet il-*policy* applikabbli fiż-żmien meta l-applikazzjoni tiegħu ġiet deċiża. Skont ma qalet l-Awtorità ritrattata fir-risposta tagħha, il-liġi applikabbli għal applikazzjoni għall-iżvilupp, hija dik viġenti fiż-żmien li fih tittieħed id-deċiżjoni, u mhux dik viġenti fiż-żmien li fih persuna tissottometti l-applikazzjoni għall-iżvilupp. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'żewġ sentenzi ċċitati mill-Awtorità intimata fir-risposta tagħha fl-ismijiet **Joseph Genovese *vs.* Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et** u **Vincent Bonnici *vs.* Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et**[3], fejn ingħad illi:

> *"Kif tajjeb imfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Anthony Laferla et vs l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deċiża fis-26 ta' Marzu, 2014,*
>
> *"Il-prinċipju regolatur hu illi huma l-pjanijiet u policies eżistenti fi żmien tad-deċiżjoni li jipprevalu għal approvazzjoni jew rifjut ta' żvilupp. Ma jistax jingħad li applikant ikun akkwista xi dritt qabel ma tiġi deċiża l-applikazzjoni u kull applikazzjoni hi soġġetta għal pjanijiet u policies eżistenti meta tkun ser tingħata d-deċiżjoni b'dan illi kull parti għandha tingħata l-opportunità li tottempera u tidderiġi ruħha f'każ ta' bdil fil-mori tal-ipproċessar ta' applikazzjoni. Dan jingħad peress illi regoli ta'* planning

[3] It-tnejn deċiżi fis-27.06.2022.

> *huma ta' natura ta' interess pubbliku li jipprevalu fuq l-interess privat dment li ma jkunx ġa hemm dritt vestit jew il-liġi tipprovdi mod ieħor."*

20. Kif sewwa ġie osservat mill-Qorti tal-Appell kif diversament preseduta, fis-sentenza li minnha qegħda tintalab din ir-ritrattazzjoni, ma kien hemm l-ebda dritt vestit fir-ritrattand odjern sabiex huwa jingħata permess jiżviluppa s-sit mertu ta' dawn il-proċeduri. Ġie spjegat mill-imsemmija Qorti, għal liema raġuni kien hemm approvazzjoni fil-prinċipju għall-iżvilupp propost meta r-ritrattand issottometta l-applikazzjoni għal *outline development permit,* u għal liema raġuni, meta ġiet sottomessa l-applikazzjoni tiegħu għal *full development permit,* ġie deċiż li l-applikazzjoni tiegħu kellha tiġi rifjutata. Il-Qorti spjegat ukoll li ladarba meta ġiet evalwata l-applikazzjoni tar-ritrattand kienet viġenti l-*policy* tal-2015, ir-ritrattand ma kellu dritt jivvanta l-ebda pretensjoni sabiex l-applikazzjoni tiegħu tiġi meqjusa taħt il-*policy* tal-2007. Din il-Qorti tikkondividi pjenament dawn il-ħsibijiet, u għalhekk tqis li t-talba tar-ritrattand għal smigħ mill-ġdid, hija waħda fiergħa għaliex mhijiex imsejsa fuq il-*policy* viġenti tal-Awtorità ritrattata. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, it-talba tar-ritrattand għal ritrattazzjoni mhijiex mistħoqqa, u tiċħadha

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi t-talba tar-ritrattand għal ritrattazzjoni mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Marzu, 2022, billi tiċħadha.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura huma a karigu tar-ritrattand.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur